



[ Gaßner, Groth, Siederer & Coll. ]  
Rechtsanwälte

## Sonder-Newsletter • Grundstücksvergabe

März 2008

Liebe Mandantschaft,  
sehr geehrte Damen und Herren,

einige Seminarveranstalter sprechen davon, dass angesichts der Rechtsprechung des OLG Düsseldorf „Ratlosigkeit in den Räten der Kommunen“ herrsche und zahlreiche Projekte gestoppt würden. Das trifft für unsere Mandanten nicht zu. Wir haben neue Wege zum Ziel entwickelt und auch erfolgreich.

Die Vergabekammer des Landes Brandenburg hat in einem Nachprüfungsverfahren, in dem [GGSC] die Stadt Brandenburg vertreten haben, entschieden, dass ein Grundstückskaufvertrag, der keine ausdrückliche Bauverpflichtung des Käufers enthält, auch dann nicht vergabepflichtig ist, wenn die Vertragsparteien davon ausgehen, dass tatsächlich vom Käufer ein bestimmtes, auch städtebaulich relevantes Vorhaben verwirklicht wird. Auch die Vergabekammer des Landes Hessen hat sich in einem Beschluss vom 05.03.2008 dieser Auffassung angeschlossen und entgegen dem OLG Düsseldorf festgestellt, dass selbst ein Rücktrittsrecht der Gemeinde für den Fall der Nichtbebauung eines von ihr ohne Bauverpflich-

tung veräußerten Grundstücks nicht zur Anwendbarkeit des Vergaberechts führen kann.

Die Leitsätze beider Entscheidungen in der Fassung des Infodienstes IBR-Online fügen wir diesem Sonder-Newsletter bei. In dem von uns vertretenen Fall hat der Antragsteller inzwischen Beschwerde zum Oberlandesgericht Brandenburg erhoben und auch einstweiligen Rechtsschutz beantragt, so dass wir innerhalb der nächsten 10 Tage mit einer gerichtlichen Stellungnahme zu den angesprochenen Problemen rechnen können. Auch den Fortgang des Hessischen Verfahrens werden wir entsprechend beobachten.

### [Leitsätze]

#### GWB § 99

*„1. Ist in einem Grundstückskaufvertrag zur Verwirklichung bestimmter städtebaulicher Ziele weder eine ausdrückliche Bauverpflichtung noch ein Hinweis auf städtebauliche Ziele, welche die Kommune*



*verfolgt, enthalten, so liegt kein öffentlicher Bauauftrag im Sinne des § 99 GWB vor (entgegen OLG Düsseldorf, IBR 2007, 505).*

- 2. Selbst ein Rücktrittsrecht der Gemeinde für den Fall der Nichtbebauung kann nicht zur Anwendbarkeit des Vergaberichts führen, weil sie alleine damit noch nicht eine Bebauung des Grundstücks nach ihren (über die Vorgaben des Bebauungsplanes hinausgehenden) Vorstellungen wirtschaftlich durchsetzen kann.*
- 3. Ob im konkreten Fall eine faktische Festlegung des Investors auf die Verwirklichung des (gemeinsam mit der Stadt) entwickelten Projekts besteht oder nicht, ist irrelevant. Aus der Struktur des Begriffs des öffentlichen Auftrages ergibt sich, dass von Kommunen durch die Mittel der Bauleitplanung und/oder durch städtebauliche Verträge begleitete Investorenprojekte in der Regel weder öffentliche Bauaufträge nach § 99 Abs. 3 3 Var. GWB noch Baukonzessionen darstellen.*
- 4. Es fehlt sowohl an einem körperlichen Beschaffungsvorgang als auch am Merkmal der Entgeltlichkeit – jedenfalls solange der Käufer für das Grundstück den marktüblichen Kaufpreis zahlt.*
- 5. Gegen eine Baukonzession spricht, dass dem Käufer zwar das Recht zur Nutzung*

*des Grundstückes übertragen wird, nicht aber das – insoweit allein maßgebliche – Recht zur wirtschaftlichen Nutzung des zu errichtenden Bauwerks.“*

VK Hessen, Beschluss vom 05.03.2008 – 69d-VK-06/2008 (nicht bestandskräftig)

---

### **GWB § 99 Abs. 3**

---

- „1. In Übereinstimmung mit dem OLG Düsseldorf (IBR 2007, 505) ist für das Vorliegen eines öffentlichen Bauauftrages keine Bedarfsdeckung im engeren Sinne erforderlich. Voraussetzung ist aber nach wie vor, dass der Auftraggeber zumindest in einem weiteren Sinne einen eigenen Bedarf decken will und deshalb bei wirtschaftsfunktionaler Betrachtung als Nachfrager nach der vertragsgegenständlichen Leistung auftritt. Enthält demzufolge der Grundstückskaufvertrag eine konkrete Bauverpflichtung für den Investor, liegt die Annahme eines Beschaffungsbezuges regelmäßig vor.*
- 2. Enthält der Grundstückskaufvertrag jedoch keinerlei Verpflichtung für den Käufer, das Grundstück in einer bestimmten Weise zu nutzen, insbesondere umfasst der Vertrag keine Bau- bzw. Investitionsverpflichtungen, unterliegt er nicht dem Vergaberecht.*



*3. Auch bei der Veräußerung eines Entwicklungsgrundstücks begründen die Befugnisse der Gemeinde im Rahmen der Baugenehmigung nach § 34 BauGB keine hinreichende Einflussmöglichkeit zur Absicherung der gemeindlichen Vorgaben. Denn die Bauerlaubnis nach § 34 BauGB ist eine gebundene Entscheidung und steht daher nicht im Ermessen der Gemeinde.“*

VK Brandenburg, Beschluss vom 15.02.2008  
– VK 2/08 (nicht bestandkräftig)

Über die mit diesen Entscheidungen angesprochenen Rechtsfragen und über alle anderen Probleme der Grundstücksvergabe durch öffentliche Auftraggeber können Sie mit uns auf unserem [GGSC]-Informationsseminar am 09.04.2008 diskutieren.

Auf diesem Seminar können wir Ihnen dann mit Sicherheit brandaktuell die ersten Entscheidungen der Oberlandesgerichte zu den beiden angesprochenen Verfahren zur Verfügung stellen und erläutern.

Deshalb fügen wir für Sie nochmals das Programm und das Anmeldeformular für das [GGSC]-Strategieseminar bei.

Wir freuen uns auf Ihr Erscheinen.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt Dr. Groth



## [GGSC]-Strategieseminar

### **Kommunale Grundstücksveräußerungen und Städtebau - aktuelle, vergaberechtliche Herausforderungen -**

**am 09. April 2008  
im Energieforum Berlin**

[GGSC] möchte mit Ihnen einen Ratschlag über ein ganz aktuelles und für viele Gemeinden brennendes baurechtliches Thema halten. Es geht um Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand. Diese sind schon lange in ihrem Ablauf rechtlich in der Diskussion: Welches ist das beste Verfahren, um Verkäufer, Kaufpreis und Vertragspflichten festzulegen? Oft will die Gemeinde den Käufer zu Investitionen verpflichten oder muss dies tun (beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Entwicklungsbereich). Hier zeichnet sich aufgrund der Entwicklung der Rechtsprechung im Jahr 2007 eine einschneidende Wende ab. Grundstücksveräußerungen mit einer Investitionsverpflichtung sind unter bestimmten Voraussetzungen vergabepflichtige Bauaufträge in Gestalt einer Baukonzession. Ein europaweites Verfahren ist die Folge.

Welche Immobiliengeschäfte der öffentlichen Hand sind im Einzelnen betroffen? Welche Verfahrensart ist im Einzelfall zweckmäßig und rechtlich geboten? Welche Rechtsfolgen sind an Vergaberechtsverstöße geknüpft? Wie können laufende Verfahren „gerettet“ werden? Das Anwaltsbüro [GGSC] begleitet und berät seit Jahren eine Vielzahl von Gemeinden und auch Investoren im Zusammenhang mit der Realisierung städtebaulicher Projekte. Wir sind in aktuellen Mandaten mit den gestellten Fragen konfrontiert. In dem Seminar sollen die Konsequenzen der jüngeren Rechtsprechung praxisnah erläutert und Strategien aufgezeigt werden, Immobiliengeschäfte rechtssicher, insbesondere vergaberechtlich unangreifbar, zu realisieren.

Das Seminar wendet sich an MitarbeiterInnen der Liegenschafts- und Bauverwaltungen von Städten und Gemeinden, an städtische und private Entwicklungsgesellschaften und an Investoren, die im Einvernehmen mit der Gemeinde an zentralen Orten rechtssicher, aber zügig bedeutende Vorhaben umsetzen wollen.

#### **Veranstalter:**

Das Seminar wird von [GGSC]-Seminare in Berlin durchgeführt.



## Programm des Seminars:

- 9:30 Uhr**      **Begrüßung und Vorstellung des [GGSC]-Strategieseminars**  
Rechtsanwalt Dr. Klaus-Martin Groth  
Anwaltsbüro [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
- 9:45 Uhr**      **Welche Grundstücksgeschäfte kommen zukünftig in den Bereich einer möglichen Vergabepflicht?**  
Rechtsanwalt Dr. Gerrit Aschmann  
Anwaltsbüro [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
- 10:15 Uhr**      **Entwicklung der Rechtsprechung zur Baukonzession im Jahr 2007**  
Rechtsanwältin Dr. Maren Wittzack  
Anwaltsbüro [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
- 10:45 Uhr**      **Nachfragen/Diskussion**
- 11:00 Uhr**      **Kaffeepause**
- 11:15 Uhr**      **Kommunalaufsichtliche Problembewertung in vergabe- und kommunalrechtlicher Hinsicht**  
Regierungsrätin Birgit Gründel  
Innenministerium des Landes Brandenburg
- 11:45 Uhr**      **Vor welchen Problemen stehen die Gemeinden jetzt?**  
Vertreter aus dem gemeindlichen Liegenschaftsbereich
- 12:30 Uhr**      **Mittagspause**
- 14:00 Uhr**      **Gesetzlich vorgeschriebene Verträge mit Bauverpflichtungen: Wie ist in den Fällen des § 12 und des § 169 Abs. 6 – 8 BauGB zu verfahren?**  
Rechtsanwalt Dr. Jörg Beckmann  
Anwaltsbüro [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]



- 14:30 Uhr**      **Grundstücksveräußerungen und Städtebau: Welche Verfahren wählt der Berliner Liegenschaftsfonds?**  
Holger Lippmann (angefragt)  
Leiter des Berliner Liegenschaftsfonds
- 15:00 Uhr**      **Nachfragen/Diskussionen**
- 15:30 Uhr**      **Kaffeepause**
- 15:45 Uhr**      **Wie vermeide ich Zeitverlust und Fehler bei einem europaweiten Ausschreibungsverfahren?**  
Rechtsanwältin Franziska Hansmann  
Anwaltsbüro [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
- 16:15 Uhr**      **Nachfragen/Diskussion**
- 16:45 Uhr**      **Seminarende**

**Tagungsveranstalter:**    **[GGSC]-Seminare GmbH**  
Stralauer Platz 34, 10243 Berlin  
Telefon: 030/726 10 260  
Telefax: 030/726 10 2610

**Tagungsleitung:**        **Anwaltsbüro [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]**  
[www.ggsc.de](http://www.ggsc.de)

**Tagungsort:**              **Energieforum**  
Stralauer Platz 34, 10243 Berlin  
[www.energieforum-berlin.de](http://www.energieforum-berlin.de)

**Tagungskosten:**        Der Kostenbeitrag beträgt für Mitarbeiter öffentlicher Auftraggeber 220,00 € sowie für andere Teilnehmer 290,00 €, jeweils zzgl. Umsatzsteuer und ist nach Anmeldung (vgl. beigefügtes Antwortfax) und Rechnungsstellung zu überweisen.



[GGSC]-Seminare GmbH  
Frau Urban  
per Fax: (030) 726 10 26 10

**Anmeldung bis 28.03.2008**

**[GGSC]-Strategieseminar**  
unter Leitung des Anwaltsbüros [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]  
im Energieforum Berlin am 09. April 2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

an der Veranstaltung nehme ich /nehmen wir mit ..... Personen teil:

1. ....  
(Name, Vorname, Funktion) – bitte in Blockschrift ausfüllen -

2. ....  
(Name, Vorname, Funktion) – bitte in Blockschrift ausfüllen -

**Der Kostenbeitrag (Teilnahme, Tagungsunterlagen, Kaffee und Gebäck, 1 x Mittagessen) beträgt je Person für**

- |  |                            |                            |
|--|----------------------------|----------------------------|
| • <b>Mitarbeiter öffentlicher Auftraggeber</b> | <b>220,00 € zzgl. USt.</b> | <input type="checkbox"/> * |
| • <b>andere Teilnehmer</b>                     | <b>290,00 € zzgl. USt.</b> | <input type="checkbox"/> * |

\*(Zutreffendes bitte ankreuzen)

Nach Eingang dieser Faxanmeldung erhalten wir unaufgefordert eine Teilnahmebestätigung/Rechnung.

Mit freundlichen Grüßen

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

\_\_\_\_\_  
(Stempel/Telefonnummer)

\_\_\_\_\_  
(E-Mail-Adresse – bitte unbedingt angeben)